

Zpráva o činnosti Bytového družstva Rozkvět za období červen 2024 – květen 2025

„Všechno, co jste si mysleli, že víte o Bytovém družstvu Rozkvět, můžete v klidu začít zapomínat.“

Tímto silným, ale zcela oprávněným poselstvím bych rád uvedl ohlédnutí za uplynulým obdobím, které pro naše družstvo neznamenal pouze další rok rutinní správy, ale především zásadní přelom. Lze bez nadsázky říci, že se jednalo o období, které přepsalo dosavadní trajektorii fungování Bytového družstva Rozkvět, a nastavilo kurz směrem k moderní, transparentní a efektivní organizaci, která reflektuje potřeby 21. století.

Z dnešního pohledu je již zcela zjevné, že ukončení spolupráce s paní Vlčkovou bylo mnohem zásadnějším momentem, než se mohlo na první pohled zdát. Otevřelo nám totiž prostor k realizaci kroků, které byly po dlouhá léta jen součástí nekonečného koloběhu zvažování, rozpracovaných námětů a náhodně uspořádaných dokumentů, jejichž osudem bylo spíše zapadnout do šanonu než dojít k naplnění – ve stavu, kdy se místo řízení věcí udržoval systém v chodu jen silou zvyku a bez skutečné vůle něco zásadně měnit. Teprve nyní jsme mohli uvolnit kapacity, soustředit energii a systematicky zahájit změny, na které členové družstva dlouhodobě – často s rostoucí skepsí – čekali.

Během posledních dvanácti měsíců jsme rozběhli prakticky kompletní transformaci vnitřního systému družstva. Zavádíme moderní systém správy nemovitostí WAM, rozšířili jsme služby poskytované pro Společenstvím vlastníků, zprovoznili vlastní interní elektronickou evidenci dat a zahájili systematické převody bytů do vlastnictví členů družstva – nikoli již externě, ale v rámci interní agendy, což výrazně zjednodušilo i zpřehlednilo celý proces. Dále došlo ke změnám v oblasti zúčtování – nová forma výpočtu vyúčtování zálohových plateb pomohla odstranit opakované nejasnosti minulých let a také příliš nákladné ruční zpracování výpočtů.

Vedle oblasti provozní a metodické jsme věnovali významnou pozornost také technologickému zázemí družstva. Proběhla rozsáhlá restrukturalizace IT infrastruktury, která zahrnovala digitalizaci klíčových agend, systematickou indexaci dat, posílení bezpečnosti a celkovou revizi vnitřních procesů. Tyto změny přinesly nejen výrazné zvýšení provozní efektivity, ale současně posílily právní jistotu a transparentnost celé organizace.

V rámci legislativní oblasti jsme aktualizovali stanovy družstva a zároveň zahájili proces jejich harmonizace s ostatními interními pravidly, včetně pravidel pro přidružená SVJ. Jak již bylo řečeno dříve, výhledově připravujeme transformaci na otevřený, volnotržně fungující subjekt, který si zachová silné prvky družstevní solidarity, ale zároveň bude využívat nástroje a postupy odpovídající modernímu a efektivnímu správnímu modelu. Prioritou není byrokratická setrvačnost, nýbrž funkčnost, efektivita a rozhodování založené na datech, nikoliv dojmech. V neposlední řadě jsme začali budovat síť prověřených dodavatelů, kteří zajišťují odbornou technickou podporu a správu.

Významným milníkem bylo i rozšíření naší působnosti o dalších pět zákazníků z řad SVJ. Jednání s dalšími subjekty již probíhají, a není náhodou, že se na nás obrací nové domy – jsme vnímáni jako partner, který je nejen stabilní a zkušený, ale nově i pružný a otevřený inovacím. Naše práce začíná být vidět, slyšet a především – začíná dávat smysl i těm, kdo se dosud drželi stranou.

Při pohledu zpět je až překvapující, že změny, které se za 24 let podařilo uskutečnit jen z necelých 15 %, jsme nyní během dvou let realizovali přibližně z 90 %. Tak výrazný posun nebyl náhodný. Naopak – je výsledkem promyšleného, koordinovaného úsilí v oblasti metodiky, legislativy, ekonomiky i organizační struktury. Zesílili jsme kontrolní i poradní mechanismy, zpřehlednili reporting, posílili interní kompetence. Postupně odstraňujeme dlouhodobě přehlížené problémy a napravujeme chyby minulosti. Ačkoliv se některá přijatá opatření mohou z pohledu části členů jevit jako nadbytečná či neefektivní, dosažené výsledky jednoznačně naznačují, že jejich přínos se již začíná projevovat, případně bude plně zhodnocen v dohledné budoucnosti.

Finančně jsme stabilní. I přes nemalé investice do systémových změn jsme dokázali udržet výnosy nad úrovní nákladů. Výraznější úspory jsme dosáhli zejména ve mzdových nákladech, a přesto jsme zvýšili produktivitu i celkovou efektivitu jednotlivých činností. Takový výsledek není samozřejmý a svědčí o dobrém nastavení nového systému řízení.

Jistě, ne vše probíhalo bez potíží. Tak rozsáhlá změna přináší nutně určité komplikace – ať už jde o drobné nedorozumění, zpoždění v implementaci, nebo občasné kroky stranou. Důležité ale je, že se z těchto momentů učíme a aktivně hledáme cesty, jak podobným situacím v budoucnu předcházet.

Bohužel, i nadále čelíme zvýšenému tlaku ze strany jednoho z našich dlouhodobých kritiků – pana Ing. Romana Stopky. Jeho opakované podněty a administrativní výpady vůči činnosti družstva v posledních měsících dále eskalovaly až do podoby soudní žaloby, které v současnosti čelíme. Bytové družstvo Rozkvět v této věci připravilo odpovídající právní obranu. Věříme, že celý spor bude v dohledné době objektivně posouzen a jeho vývoj přinese potřebné vyjasnění.

Z technického pohledu správy - na všech našich lokalitách v průběhu uplynulého období probíhaly, nebo nadále probíhají, konkrétní činnosti zaměřené na údržbu, modernizaci a zajištění technického i provozního rozvoje jednotlivých objektů.

V lokalitě L28 – Máchova 57–59–61 probíhá příprava rozsáhlého projektu zaměřeného na zajištění bezbariérového přístupu do domu a současně na kompletní výměnu všech tří výtahů, které již technicky ani provozně neodpovídají současným standardům.

L27 – Máchova 35 se začíná postupně připravovat na přechod do režimu samostatného Společenství vlastníků jednotek (SVJ), a to v koordinaci s legislativními i technickými podmínkami nutnými pro takový krok.

V lokalitě L35 Bezručova 24 probíhá rekonstrukce vstupních prostor, zároveň je připravován projekt instalace fotovoltaického systému, a rovněž se plánuje kompletní výměna elektroinstalace v domě. Důležitým milníkem bude také transformace tohoto objektu na SVJ, ke které by mělo dojít v červenci tohoto roku.

V rámci objektu L36 – Bezručova 26–28 došlo k výměně vstupních dveří, která přinesla vyšší bezpečnost i estetickou úroveň vstupů, a zároveň bylo provedeno komplexní seřízení oken pro zajištění lepší tepelné pohody a snížení energetických ztrát.

L37 – Bezručova 30–32–34 dokončila rekonstrukci všech vstupních prostor, byly instalovány bezpečnostní kamery, úpravy interiéru prvních podlaží byly završeny položením nového linolea. Vzhledem k havarijnímu stavu rozvodů zde navíc muselo dojít ke kompletní výměně systému rozvodu teplé vody.

V rámci rozšiřující se spolupráce s dalšími subjekty převzalo družstvo plnou správu nad několika společenstvími vlastníků jednotek, a to včetně výkonu činností statutárního orgánu. Tento model správy se v praxi osvědčuje jako efektivní, transparentní a dlouhodobě udržitelný – umožňuje totiž přenést osvědčené postupy z prostředí družstva do prostředí SVJ (a naopak), které často postrádají odborné zázemí či systematické řízení.

Jedním z těchto subjektů je SVJ **L12 – Na Vyhlídce 509–510–511**, které aktuálně připravuje projekt výměny domovní kotelny, včetně veškerých potrubních rozvodů, regulačních a uzavíracích ventilů, a rovněž výměny topných těles v jednotlivých bytech. Projekt má zásadní význam nejen z hlediska provozní spolehlivosti, ale také energetické efektivity a komfortu uživatelů.

V lokalitě L60 – Vlčnov již byla úspěšně realizována oprava přístupového chodníku, stejně jako oprava vstupního schodiště a úprava přístupu z přilehlého parkoviště, což vedlo ke zlepšení bezpečnosti a celkové kvality veřejného prostoru. V současnosti se také připravuje výměna elektroinstalace a v případě potřeby bude zvažováno napojení objektu na kanalizační řád obce, jelikož objekty Vlčnov 101 a 102 stále využívají septik.

V současnosti zároveň probíhá postupný přechod pod naši komplexní správu u objektu **L58 – Komenského 58**, kde je připravována rozsáhlá rekonstrukce včetně zateplení objektu. Dále se připravuje převzetí správy v lokalitě **L61 – Vlčnov 101**, která přímo sousedí s domem ve Vlčnově 102. Kromě toho je v řešení také objekt **L62 – Poděbradova 12 a 16**, u něhož bude nezbytné navrhnout větší rekonstrukční zásah, jelikož objekt z technického hlediska dlouhodobě stagnoval a nevykazoval žádný rozvoj.

Digitalizace správy: příprava na BIM

Do budoucna plánujeme nabídnout všem lokalitám postupné zařazení do systému BIM (Building Information Modeling), tedy digitálního modelu správy budov, který umožní komplexní a přehledné řízení majetku v reálném čase – od technických údajů, přes plánování údržby, až po ekonomickou správu. Zavedení BIM přinese zásadní zvýšení transparentnosti, efektivity a umožní lepší koordinaci mezi správou, členy družstva a dodavateli. Pilotní nasazení tohoto systému pravděpodobně proběhne na L35 Bezručova 24 a následně budou vyhodnoceny prvotní přínosy a dozvíme se, jak systém uchopit dále a ve větším rozsahu.

Všechny výše uvedené rekonstrukce – včetně průběžné komunikace s výbory SVJ, jimž zajišťujeme účetní služby – nám umožňují získávat přesnější přehled o skutečném technickém stavu jednotlivých objektů a jejich konkrétních potřebách. Zároveň významně přispívají k rozšiřování našich odborných znalostí v oblasti technické správy budov, a to jak z hlediska systémového sběru důležitých dat (např. cenových relací, rizikových oblastí či typických technických nedostatků), tak i v oblasti ověřených technologických postupů a harmonogramů realizací.

Závěrem bych chtěl dodat, že to nejcennější se dá jen těžko vyjádřit čísly – je to důvěra, kterou jsme si během posledního roku začali znovu získávat. Členové družstva se aktivně zapojují, vracejí se na schůze, zajímají se o dění, kladou otázky a přicházejí s podněty. Tento živý zájem a ochota spolupracovat je pro nás tím největším oceněním. Před námi je rozhodně ještě mnoho práce. Ale dnes už víme, že změna není jen

možná – je uskutečnitelná. A co víc, že se dá realizovat bez zbytečně velkého stresu – trpělivě, promyšleně a krok za krokem. Děkuji všem kolegům, partnerům a členům družstva, kteří k této proměně přispívají.

Lukáš Valocký

předseda představenstva BD Rozkvět